RODZIAH ABD RAHIM lwn. MOHAMED ZUBIR HASSAN & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ABU BAKAR KATAR PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-14-02-2014]
28 DISEMBER 2015

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pindah milik – Pelaksanaan spesifik – Permohonan pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli – Sama ada tanah dipindah milik kepada plaintif secara 'hibah' – Sama ada perjanjian jual beli muktamad – Sama ada penerimaan wang deposit yang dikembalikan menunjukkan plaintif tidak berminat meneruskan pembelian tanah – Sama ada permohonan spesifik boleh dibenarkan*

Plaintif menetap bersama-sama dengan defendan pertama, suaminya, di rumah pusaka sebelum perceraiannya. Sekitar Februari 2013, defendan kedua membuat tawaran kepada plaintif untuk membeli bahagian defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim Hassan ('Ibrahim') atas tanah tersebut dengan harga belian RM180,000. Plaintif membayar wang deposit RM10,000 kepada defendan kedua. Walau bagaimanapun, plaintif gagal membayar baki harga belian sebelum November 2013 seperti yang ditetapkan. Oleh itu, wang deposit bersama-sama dengan bayaran jurunilai dan dokumen perjanjian, yang kesemuanya berjumlah RM11,000, dikembalikan kepada plaintif dan plaintif menandatangani surat akuan bertarikh 16 Februari 2014 mengesahkan penerimaan bayaran oleh defendan kedua. Tanah tersebut dijual kepada defendan keempat dan kelima yang didaftarkan sebagai pemilik hartanah tersebut. Melalui tindakan ini, plaintif menuntut, antara lain, pelaksanaan spesifik atas perjanjian jual beli dan secara alternatifnya ganti rugi, pengisytiharan bahawa pindah milik antara defendan pertama kepada defendan keempat dan kelima setakat 14/96 bahagian atas hartanah tersebut tidak sah dan terbatal *ab initio*, injunksi kekal dan kos. Plaintif menghujahkan bahawa defendan pertama memberikan tanah tersebut kepada plaintif secara hibah dan plaintif berserta defendan pertama telah menandatangani Borang 14A bagi tujuan pendaftaran pindah milik tanah tersebut. Walau bagaimanapun, plaintif mendakwa pendaftaran tidak dapat dilakukan kerana tiada surat hak milik tanah tersebut kerana ia disimpan oleh defendan kedua. Isu-isu yang perlu diputuskan mahkamah ialah: (i) sama ada defendan pertama telah memindah milik bahagiannya atas tanah tersebut kepada plaintif; (ii) sama ada plaintif boleh memohon pelaksanaan spesifik atas perjanjian jual beli tanah tersebut daripada defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim; dan (iii) sama ada defendan keempat dan kelima merupakan pembeli suci hati dan haknya tidak boleh disangkal seperti yang diperuntukkan di bawah s. 340(2) Kanun Tanah Negara ('KTN').

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif dengan kos; membenarkan tuntutan balas defendan keempat dan kelima dengan kos):

(1) Perkataan 'hibah' tidak tercatat langsung dalam Borang 14A yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan pertama. Sekiranya benar defendan pertama memberi 'hibah' kepada plaintif, perkataan 'hibah' akan dicatatkan dalam Borang 14A dan bukan membiarkannya dengan '(c) Dengan tiada apa-apa balasan'. Plaintif juga sepatutnya memanggil Penolong Pentadbir Tanah Kota Setar yang menyaksikan tandatangan plaintif dan defendan pertama dalam Borang 14A bagi mengesahkan sama ada defendan pertama ada memberi 'hibah' atau tidak kepada plaintif. Sekiranya pemberian 'hibah' benar sekalipun, Borang 14A belum didaftarkan di Pejabat Tanah dan defendan pertama masih menjadi pemilik berdaftar 14/96 bahagian tanah tersebut. (perenggan 31, 32 & 33)

(2) Perjanjian pembelian tanah oleh plaintif daripada bahagian tanah defendan pertama, defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim adalah secara lisan dan belum dimuktamadkan oleh pihak-pihak. Oleh sebab plaintif gagal membayar baki harga belian sebelum November 2013, wang deposit dikembalikan oleh defendan kedua kepada plaintif, yang mana penerimaannya diakui oleh plaintif dalam surat akuan. Dakwaan plaintif bahawa surat akuan ditandatangani secara paksa tidak dipertimbangkan mahkamah kerana perkara tersebut tidak pernah dibangkitkan oleh plaintif. (perenggan 58)

(3) Plaintif juga tidak memfailkan apa-apa kaveat persendirian atas tanah tersebut bagi menjaga kepentingannya seawal Februari 2013 sekiranya plaintif berhasrat untuk meneruskan pembelian tanah tersebut. Hanya pada 16 Februari 2014 plaintif membuat surat akuan untuk memfailkan kaveat persendirian atas alasan pemberian 'hibah' oleh defendan pertama yang belum didaftarkan pindah milik. Walau bagaimanapun, pada masa itu, plaintif telah menerima wang deposit yang dikembalikan dan ia menunjukkan plaintif tidak berminat meneruskan pembelian tanah tersebut. Oleh itu, permohonan spesifik yang dituntut oleh plaintif tidak dibenarkan. (perenggan 61 & 62)

(4) Defendan keempat dan kelima adalah 'immediate purchaser' kerana mereka membeli tanah tersebut daripada pemilik-pemilik berdaftar secara terus. Berdasarkan keterangan, mereka adalah '*bona fide* purchaser for value'. Nama defendan keempat dan kelima telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar dan dilindungi di bawah peruntukan s. 340(1) KTN. (perenggan 70 & 72)

(5) Plaintif tidak bergantung pada peruntukan s. 340(2)(a), (b) dan (c) KTN dan oleh itu, hak milik defendan keempat dan kelima tidak boleh disangkal. Plaintif telah mendiami tanah tersebut tanpa kebenaran defendan keempat dan kelima dan oleh itu, tuntutan balas defendan keempat dan kelima dibenarkan. (perenggan 75 & 78)

Kes-kes yang dirujuk:

Ganam Rajamany v. Somoo Sinniah [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123 FC ***(dirujuk)***

Kamarulzaman Omar & Ors v. Yakub Husin & Ors [2014] 1 CLJ 987 FC ***(dirujuk)***

Labasama Group (M) Sdn Bhd v. Insofex Sdn Bhd [2002] 1 CLJ 261 CA ***(diikuti)***

Lai Mew Seng v. Cosmopac Sdn Bhd [1998] 1 CLJ 713 HC ***(dirujuk)***

Musa Yusop & Satu Lagi lwn. Yang Chik Mat Zain [2014] 1 LNS 1836 HC ***(dirujuk)***

PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v. Roxy (Malaysia) Sdn Bhd [1980] 1 LNS 55 FC ***(dirujuk)***

Sivapragasam Nagamany v. Amaravathy V Nadeson & Anor [2001] 8 CLJ 706 HC ***(dirujuk)***

Tan Ying Hong v. Tan Sian San & Ors [2010] 2 CLJ 269 FC ***(dirujuk)***

Yap Ham Seow v. Fatimawati Ismail & Ors And Another Appeal [2013] 9 CLJ 577 CA ***(dirujuk)***

Yap Miew Sang v. Ng Lee Lee [2009] 9 CLJ 304 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 89, 340(1), (2)(a), (b), (c)

Bagi pihak plaintif - Saidina Khatijah Zaharah; T/n Saidina & Co
Bagi pihak defendan 1 - Rosman Azwan Osman; T/n Ummi Zakaria & Partners
Bagi pihak defendan 2 & defendan 3 - Noorlaili Aziz; T/n Laili & Co
Bagi pihak defendan 4 & defendan 5 - Ahmad Farid Zakaria; T/n Ahmad Farid & Assocs

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Abu Bakar Katar PK:

Pengenalan

[1] Plaintif telah memfailkan writ dan penyata tuntutan terhadap semua defendan di Mahkamah Tinggi, Malaya, Kedah Darul Aman bagi menuntut perlaksanaan tertentu (specific performance) ke atas perjanjian jual beli bertarikh sekitar bulan Februari 2013, secara alternatif ganti rugi yang akan ditaksirkan, pengisytiharan pindah milik antara defendan pertama kepada defendan keempat dan defendan kelima setakat 14/96 atas hartanah yang dikenali sebagai GM 1843 Lot 2034 Bandar Alor Setar, Kedah Darul Aman (tanah tersebut) tidak sah dan terbatal *ab initio*, injunksi kekal dan kos.

[2] Perbicaraan penuh telah diadakan dan pada 15 September 2015 mahkamah ini telah menolak tuntutan plaintif terhadap semua defendan dengan kos. Mahkamah ini juga membenarkan tuntutan balas oleh defendan

keempat dan defendan kelima dengan kos sebagaimana di perenggan 14 penyata pembelaan dan tuntutan balas (lampiran (16)). Mahkamah ini memerintahkan plaintif membayar kos kepada defendan pertama sebanyak RM3,000, defendan kedua dan defendan ketiga sebanyak RM6,000 dan defendan keempat dan defendan kelima sebanyak RM10,000. Mahkamah juga memerintahkan 4% allokatur daripada jumlah kos tersebut.

[3] Plaintif yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia atas keseluruhan keputusan.

Kes Untuk Plaintif

[4] Plaintif dalam penyata tuntutannya menyatakan defendan pertama, defendan kedua, defendan ketiga bersama pemilik berdaftar yang lainnya atas tanah tersebut dikatakan telah memberikan kebenaran membina sebuah rumah kediaman atas sebahagian tanah yang dimiliki oleh defendan pertama setakat 14/96 bahagian.

[5] Plaintif tinggal bersama defendan pertama di rumah pusaka sebelum bercerai dan rumah kediaman dalam peringkat binaan di tahap 60% siap. Plaintif telah mengalami masalah dengan kontraktor yang membina rumah tersebut.

[6] Plaintif dikatakan telah sepakat dengan defendan pertama untuk memindah milik bahagian defendan pertama setakat 14/96 bahagian secara hibah kepada plaintif. Borang 14A bertarikh 15 April 2013 telah pun ditandatangani.

[7] Borang 14A tidak dapat didaftarkan di Pejabat Tanah Kota Setar kerana suratan hak milik asal yang disimpan oleh defendan kedua dikatakan telah hilang dalam simpanannya. Plaintif mendakwa defendan kedua telah memujuk plaintif supaya membeli tanah tersebut daripada defendan kedua, defendan ketiga dan pemilik berdaftar lainnya dengan harga RM180,000.

[8] Plaintif pada bulan Februari 2013 telah membayar RM10,000 sebagai sebahagian pembayaran harga pembelian tanah tersebut kepada defendan kedua.

[9] Plaintif telah mencuba untuk mendaftarkan Borang 14A di Pejabat Tanah Kota Setar pada 7 Januari 2014 tetapi ianya ditolak kerana tiada suratan hak milik yang asal. Kemudiannya plaintif mengarahkan peguamnya iaitu Tetuan Rasmadi & Company menulis surat kepada defendan kedua untuk mengemukakan suratan hak milik asal tanah tersebut.

[10] Plaintif kemudiannya mengetahui defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga telah menjualkan tanah tersebut kepada defendan keempat dan defendan kelima. Pindah milik kepada defendan keempat dan defendan kelima telahpun disempurnakan pendaftarannya pada 23 Januari 2014 di Pejabat Tanah Kota Setar.

Kes Untuk Defendan Pertama

[11] Defendan pertama menegaskan bersetuju untuk memberikan bahagian tanah 14/96 bahagian kepada plaintif secara "hibah". Defendan pertama telahpun menandatangani Borang 14A dan segala urusan pendaftaran pindah milik di Pejabat Tanah Kota Setar dilakukan oleh plaintif.

[12] Defendan pertama tidak mengetahui urusan jual beli antara plaintif dengan defendan kedua dan defendan ketiga.

Kes Untuk Defendan Kedua Dan Defendan Ketiga

[13] Pada sekitar bulan Februari 2013, defendan kedua membuat tawaran kepada plaintif untuk membeli bahagian defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan atas tanah tersebut dengan harga belian RM180,000.

[14] Plaintif telah membayar wang deposit sebanyak RM10,000 kepada defendan kedua. Plaintif dikehendaki mendapatkan perkhidmatan seorang peguam bagi menyediakan dokumen pembelian dan pendaftaran pindah milik tersebut. Defendan kedua telah memaklumkan kepada plaintif untuk membayar harga baki belian sehingga November 2013.

[15] Plaintif telah gagal untuk membayar baki harga belian sebagaimana yang ditetapkan. Defendan kedua telah memberitahu plaintif pihaknya iaitu defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan tidak dapat menunggu lebih lama kerana sudah ada pembeli yang baru.

[16] Defendan kedua telah memaklumkan kepada plaintif iaitu wang deposit RM10,000 akan dikembalikan kepada plaintif.

[17] Defendan kedua, defendan ketiga dan pemilik berdaftar yang lainnya telah bersetuju untuk menjual tanah tersebut kepada defendan keempat. Pindah milik tanah tersebut ke atas defendan keempat telah didaftarkan pada 30 Disember 2013. Pindah milik bahagian defendan ketiga kepada defendan kelima telah didaftarkan pada 30 Disember 2013. Pindah milik bahagian Ibrahim bin Hassan kepada defendan keempat telah didaftarkan pada 23 Oktober 2014.

[18] Defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan bukan lagi pemilik-pemilik berdaftar atas tanah tersebut. Defendan kedua menerima surat bertarikh 9 Januari 2014 daripada Tetuan Rasmadi & Company memohon defendan kedua menyerahkan suratan hak milik tanah tersebut bagi membolehkan plaintif memindah milik bahagian defendan pertama kepada plaintif.

[19] Selanjutnya defendan kedua telah membayar RM11,000 kepada plaintif (RM10,000 wang deposit, RM650 bayaran jurunilai dan RM350 dokumen perjanjian). Plaintif kemudiannya menandatangani surat akuan bertarikh 16 Februari 2014 mengesahkan penerimaan bayaran oleh defendan kedua.

A **Kes Untuk Defendan Keempat Dan Defendan Kelima**

[20] Secara ringkasnya defendan keempat dan defendan kelima tidak mengetahui perjanjian jual beli antara plaintif yang dikatakan pada bulan Februari 2013 dengan defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan.

B

[21] Defendan keempat telah membeli sebahagian tanah tersebut daripada pemilik berdaftar iaitu defendan kedua (14/96 bahagian), Ibrahim bin Hassan (14/96 bahagian).

[22] Defendan kelima telah membeli bahagian defendan kedua (14/96 C bahagian) dan defendan ketiga (14/96 bahagian). Wang pembelian telah dibayar oleh defendan keempat iaitu suami kepada defendan kelima.

[23] Defendan keempat dan defendan kelima menegaskan segala urusan jual beli telah dilakukan secara sempurna dan mereka bergantung kepada prinsip "*bona fide* purchaser" bagi membantah tuntutan yang difailkan oleh D plaintif.

Isu-Isu Yang Dibicarakan

[24] Mahkamah ini telah meneliti penghujahan pihak-pihak dan nampaknya beberapa isu utama yang perlu diputuskan ialah:

E

(a) sama ada defendan pertama telah memindah milik bahagiannya atas tanah tersebut kepada plaintif;

(b) sama ada plaintif boleh memohon perlaksanaan tertentu (specific performance) atas perjanjian jual beli tanah tersebut daripada defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan; dan F

(c) sama ada defendan keempat dan defendan kelima merupakan pembeli suci hati (*bona fide* purchaser) dan haknya tidak boleh disangkal sebagaimana yang diperuntukkan di bawah s. 340(2) Kanun Tanah Negara (Kanun itu).

G **Bagi Isu (a):**

Penghujahan Peguam Plaintif Yang Terpelajar

[25] Peguam plaintif yang terpelajar telah menghujahkan berdasarkan keterangan semasa perbicaraan dan dokumen, defendan pertama yang H merupakan suaminya telah memberikan tanah tersebut kepada plaintif secara hibah. Plaintif dan defendan pertama telahpun menandatangani Borang 14A bagi tujuan pendaftaran pindah milik di Pejabat Tanah Kota Setar.

[26] Pendaftaran tidak dapat dilakukan kerana ketiadaan suratan hak milik asal tanah tersebut yang ketika itu disimpan oleh defendan kedua.

I

Penghujahan Peguam Defendan Pertama Yang Terpelajar

[27] Peguam defendan pertama yang terpelajar menegaskan defendan pertama mengambil pendirian iaitu tanah tersebut telah diberikan kepada plaintif secara hibah dan bersetuju Borang 14A telahpun ditandatangani. Defendan pertama selanjutnya menyatakan menjadi tugas kepada plaintif untuk menguruskan pendaftaran pindah milik di Pejabat Tanah Kota Setar.

[28] Defendan pertama juga mempertikaikan dirinya tidak terlibat secara langsung berkaitan perjanjian antara plaintif dengan defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan yang dibuat sekitar bulan Februari 2013. Segala urusan penjualan tanah tersebut kepada plaintif telah dilakukan oleh defendan kedua. Defendan kedua ada mengakui menerima bayaran deposit penjualan tanah tersebut daripada plaintif dan menyimpannya tanpa membahagikan kepada pemilik berdaftar lainnya.

Penghujahan Peguam Defendan Kedua Dan Defendan Ketiga Yang Terpelajar

[29] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar secara tepat dalam penghujahan bertulisnya tidak menyentuh langsung isu pemberian tanah tersebut oleh defendan pertama kepada plaintif kerana ianya tiada kaitan dengan kesnya terhadap plaintif.

Penghujahan Defendan Keempat Dan Defendan Kelima Yang Terpelajar

[30] Peguam defendan keempat dan defendan kelima yang terpelajar menghujahkan terdapat keraguan dakwaan plaintif yang menyatakan defendan pertama telah memberikan bahagiannya atas tanah tersebut secara hibah kepada plaintif. Plaintif sekadar mengemukakan Borang 14A (P7) bagi menyokong dakwaannya dan tidak memanggil Pentadbir Tanah yang menyaksikan Borang 14A itu ditandatangani.

Pendapat Mahkamah Ini

[31] Mahkamah ini telah menimbangkan keterangan plaintif dan defendan pertama yang menyatakan defendan pertama ada menghibahkan 14/96 bahagian tanah tersebut kepada plaintif. Borang 14A (P7) telahpun ditandatangani oleh plaintif dan defendan pertama. Mahkamah ini bersetuju dengan penghujahan peguam defendan keempat dan defendan kelima yang terpelajar, jika diteliti Borang 14A yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan pertama tidak tercatat langsung perkataan "hibah". Mahkamah ini berpendapat sekiranya benar defendan pertama memberi "hibah" kepada plaintif, di dalam Borang 14A akan dicatatkan "hibah" dan bukannya membiarkan "(c) Dengan tiada apa-apa balasan".

[32] Mahkamah ini juga bersetuju dengan hujahan peguam defendan keempat dan defendan kelima yang terpelajar, plaintif seharusnya memanggil Encik Mohd Fauzul Fitri bin Abd Rahman, Penolong Pentadbir Tanah Kota Setar yang menyaksikan tandatangan plaintif dan defendan pertama di atas Borang 14A bagi mengesahkan sama ada defendan pertama ada memberi "hibah" atau tidak kepada plaintif.

[33] Mahkamah ini turut menimbangkan sekiranya benar ada pemberian "hibah" sekalipun, Borang 14A belum didaftarkan di Pejabat Tanah Kota Setar dan defendan pertama masih menjadi pemilik berdaftar atas 14/96 bahagian tanah tersebut.

Bagi Isu (b)

[34] Sama ada plaintif boleh memohon perlaksanaan tertentu (specific performance) atas perjanjian jual beli tanah tersebut daripada defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan.

Penghujahan Peguam Plaintif Yang Terpelajar

[35] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan plaintif berhasrat untuk mendapatkan perlaksanaan spesifik atas perjanjian yang dikatakan telah dipersetujui antara plaintif dengan defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga.

[36] Plaintif telah menghujahkan defendan kedua dan defendan ketiga telah melakukan pecah kontrak apabila pada masa berkuat kuasa perjanjian tersebut telah menjual tanah tersebut kepada defendan keempat dan defendan kelima.

[37] Peguam plaintif yang terpelajar telah merujuk kes *Ganam Rajamany v. Somoo Sinniah* [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123; [1984] 2 MLJ 290 sebagai nas sandarannya berkaitan perlaksanaan spesifik.

Penghujahan Peguam Defendan Pertama Yang Terpelajar

[38] Peguam defendan pertama yang terpelajar telah menafikan wujudnya perjanjian jual beli dengan defendan kedua dan defendan ketiga dengan plaintif. Segala urusan penjualan sekiranya ada telah dilakukan oleh defendan kedua dan tanpa pengetahuan oleh defendan pertama.

Penghujahan Peguam Defendan Kedua Dan Defendan Ketiga Yang Terpelajar

[39] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar telah menghujahkan plaintif hendaklah membuktikan suatu perjanjian jual beli yang sah antara plaintif dengan defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan berkaitan pembelian tanah tersebut.

[40] Plaintif juga perlu membuktikan defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan telah memecah kontrak berkenaan.

[41] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar telah menghujahkan semasa pemeriksaan balas plaintif, plaintif bercadang untuk membeli keseluruhan tanah tersebut daripada kesemua pemilik berdaftar dan bukannya defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan semata-mata.

[42] Plaintif dalam usahanya untuk membuktikan perjanjian jual beli telah bergantung kepada dokumen di ms. 39 ikatan B. Dokumen ini hanya mengandungi tandatangan defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga dan tiada tandatangan oleh Ibrahim bin Hassan. Dalam dokumen tersebut juga tidak terdapat ruang untuk tandatangan pemilik berdaftar yang lainnya atas tanah tersebut.

[43] Dokumen tersebut tidak lengkap kerana tiada butiran berkaitan harga belian tanah tersebut, deposit yang dibayar, tempoh penyempurnaan perjanjian, cara-cara pembayaran baki harga belian dan tarikh perjanjian jual beli. Dokumen ini tidak boleh menyokong dakwaan plaintif bercadang untuk membeli tanah tersebut daripada kesemua pemilik berdaftar.

[44] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar menghujahkan alasan yang diberikan oleh plaintif iaitu pemilik berdaftar yang lainnya telah meninggal dunia tanpa dokumen sokongan. Plaintif juga boleh mendapatkan pentadbir harta pusaka si mati untuk menandatangani perjanjian.

[45] Plaintif memberi keterangan yang bercanggah berkaitan penyediaan dokumen di ms. 39 ikatan B. Dalam soalan 8, plaintif menyatakan dokumen disediakan oleh defendan kedua. Sebaliknya semasa pemeriksaan balas, plaintif telah menukar ceritanya dan menyatakan dokumen di ms. 39 beliau sendiri yang menyediakannya. Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar dalam hujahnya menegaskan plaintif bukannya seorang saksi yang kredibel. Mahkamah ini telah dirujuk kes *Yap Miew Sang v. Ng Lee Lee* [2009] 9 CLJ 304 sebagai nas sandarannya.

[46] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar menghujahkan peguam plaintif iaitu Tetuan Rasmadi & Company melalui suratnya bertarikh 9 Januari 2014 meminta defendan kedua menyerahkan suratan hak milik tanah tersebut bagi membolehkan urusan pindah milik antara defendan pertama dengan plaintif didaftarkan.

[47] Defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan mengambil pendirian iaitu plaintif gagal membayar baki harga belian pada bulan November 2013. Plaintif sendiri dalam keterangannya menyatakan ada menerima panggilan telefon daripada defendan keempat yang memaklumkan plaintif ada membeli bahagian defendan pertama, defendan kedua, defendan ketiga dan pemilik berdaftar yang lainnya. Walaupun plaintif mengetahui fakta ini, beliau hanya meminta defendan kedua menyerahkan suratan hak milik asal bagi tujuan pindah milik bahagian defendan pertama.

[48] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar telah menghujahkan plaintif tidak lagi berhasrat untuk membeli bahagian defendan kedua, defendan ketiga dan pemilik berdaftar lainnya. Berikutan surat peguam Tetuan Rasmadi & Company, plaintif telah menandatangani surat akuan bertarikh 16 Februari 2014 yang mengakui ada menerima kembali wang deposit RM11,000.

[49] Mahkamah ini telah dirujuk kes *Labasama Group (M) Sdn Bhd v. Insofex Sdn Bhd* [2002] 1 CLJ 261; [2000] 3 MLJ 310 sebagai nas sandarannya yang menyatakan:

> The essence of the respondent's claim in the circumstances of this case is for specific performance and the claim for damages for breach of agreement must necessarily be regarded as an alternative claim. They cannot get both remedies. If they claim for specific performance, they are treating the agreement as still subsisting and wants the other party to perform it. If their claim is for damages for breach, they are treating the agreement as having come to an end and therefore incapable of being performed.

[50] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar telah menghujahkan sebaik wang deposit dikembalikan, plaintif tidak berhasrat untuk meneruskan perjanjian jual beli dan tuntutan plaintif untuk perlaksanaan spesifik tidak wajar dibenarkan.

Penghujahan Peguam Defendan Keempat Dan Defendan Kelima Yang Terpelajar

[51] Peguam defendan keempat dan defendan kelima yang terpelajar telah menghujahkan plaintif perlu membuktikan perjanjian antara plaintif dengan defendan kedua, defendan ketiga dan pemilik berdaftar lainnya masih berkuat kuasa sebelum permohonan spesifik dibenarkan.

[52] Peguam defendan keempat dan defendan kelima yang terpelajar telah mengambil pendekatan yang sama dengan defendan kedua dan defendan ketiga iaitu sebaik plaintif menerima wang deposit daripada defendan kedua, plaintif tidak berhasrat untuk meneruskan perjanjian berkenaan.

Pendapat Mahkamah Ini

[53] Sebelum mahkamah ini membincangkan isu (b), eloklah dijenguk kembali nas duluan yang ada menyentuh perlaksanaan spesifik ianya merupakan relif ekuiti dan beberapa pra syarat perlu dipatuhi. Mahkamah ini merujuk kes *Sivapragasam Nagamany v. Amaravathy V Nadeson & Anor* [2001] 8 CLJ 706 di mana YA PS Gill H memberikan pandangannya:

> [2] Specific performance is an equitable relief given by the court, to enforce against the defendant the duty of doing what he agreed by contract. To invoke the remedy, three conditions must be fulfilled, namely, the contract (i) is valid in form (ii) has been made between competent parties; and (iii) is unobjectionable in nature and circumstances. (pp 717 g & 718 c-d).

[54] Mahkamah ini merujuk kes *Lai Mew Seng v. Cosmopac Sdn Bhd* [1998] 1 CLJ 713 yang memberikan pandangannya:

> No authority is required for the proposition that specific performance can only be enforced where a contract is concluded and binding in law. Of crucial importance would be the requirement that all proper formalities had been observed and that the parties have agreed, whether expressly

or impliedly, in regard to all the essential terms of the contract. The terms too must be precisely certain to enable the court to make an order and effect the exact performance of the contract. These are trite propositions.

[55] Mahkamah ini turut merujuk kes *Ganam Rajamany v. Somoo Sinniah* [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123 di mana YA George Seah HMP memberikan pengamatannya berkaitan perlaksanaan spesifik seperti berikut:

[3] However, the Judicial Commissioner was wrong to decree an order that the contracts be specifically performed. *The jurisdiction of the Court to decree specific performance is a discretionary one. In the exercise of its discretion the circumstances of the case, the conduct of the parties and their respective interests under the contract must be considered.* As the Court had ordered specific performance, the onus was on the plaintiff to satisfy the Court that the Judicial Commissioner had not properly exercised his discretion. (penekanan ditambah)

[56] Berbekalkan kepada nas-nas duluan yang dinyatakan sebelum ini, mahkamah ini akan meneliti isu (b) berdasarkan penghujahan pihak-pihak.

[57] Mahkamah ini berpendapat perlu diputuskan sama ada wujud perjanjian antara plaintif dan defendan pertama, defendan kedua, defendan ketiga dan pemilik berdaftar yang lainnya berkaitan penjualan tanah kepada plaintif sebanyak RM180,000.

[58] Mahkamah ini berpendapat adanya pembelian tanah tersebut oleh plaintif daripada bahagian tanah defendan pertama, defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan. Perjanjian ini secara lisan dan ianya belum dimuktamadkan antara pihak-pihak yang terbabit. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar iaitu plaintif telah gagal membayar baki belian sebelum November 2013. Defendan kedua telah mengembalikan wang deposit RM11,000 kepada plaintif. Mahkamah ini telah merujuk surat akuan plaintif bertarikh 16 Februari 2014 yang mengakui penerimaan wang deposit dan bayaran lainnya. Plaintif telah mempertikaikannya dan dikatakan telah dipaksa untuk menandatanganinya. Mahkamah ini berpendapat plaintif tidak pernah membangkitkan surat akuan ditandatangani secara paksa oleh defendan kedua. Mahkamah ini juga telah menimbangkan surat akuan telahpun ditandatangani di hadapan Pesuruhjaya Sumpah iaitu Mohamad Ismail bin Sheikh Mohamad. Mahkamah ini berpendapat sekiranya benar plaintif dipaksa menandatangani surat akuan tersebut, beliau boleh memanggil Pesuruhjaya Sumpah tersebut untuk memberi keterangan di mahkamah.

[59] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar iaitu plaintif sebaik mengarahkan peguamnya iaitu Tetuan Rasmadi & Company menulis surat kepada defendan kedua untuk memajukan salinan suratan hak milik, plaintif telah menandatangani surat akuan yang mengesahkan menerima wang deposit daripada defendan kedua. Mahkamah ini berpendapat tindakan plaintif ini menunjukkan beliau tidak berminat untuk meneruskan pembelian tanah tersebut daripada pemilik berdaftar yang lainnya.

[60] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar iaitu plaintif yang telah gagal untuk membayar baki pembelian tanah tersebut sebagaimana yang dijanjikan. Mahkamah ini berpendapat plaintif menyamai dengan apa yang berlaku dalam kes *Ganam Rajamany* (*supra*) di mana memutuskan:

> (a) The conduct of the defendant was unreasonable. The defendant was unable to show that not only was he ready and willing to complete the sale but also that he had performed or had been at all times been ready and willing to perform his part of the contract or his part of the obligations under the contract as fixed or interpreted by the Court. Nowhere did he plead or adduce evidence to show his readiness and willingness to pay the balance as fixed by the Court. The averment of such readiness and willingness in a suit for specific performance is necessary. The Indian and English requirements in this matter are the same.

[61] Mahkamah ini juga berpendapat plaintif tidak memfailkan apa-apa kaveat persendirian atas tanah tersebut bagi menjaga kepentingannya seawal bulan Februari 2013 sekiranya benar plaintif berhasrat untuk meneruskan pembelian tanah tersebut. Plaintif pada 16 Februari 2014 barulah membuat surat akuan bagi tujuan memfailkan kaveat persendirian atas alasan pemberian "hibah" oleh defendan pertama yang belum didaftarkan pindah milik. Mahkamah ini berpendapat, ketika ini, plaintif telahpun menerima wang deposit yang dikembalikan dan ianya menunjukkan plaintif tidak berminat untuk meneruskan pembelian tanah tersebut.

[62] Mahkamah ini bersetuju dengan nas yang dirujuk oleh peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar iaitu kes *Labasama Group (M) Sdn Bhd* (*supra*), dalam keadaan ini mahkamah tidak membenarkan permohonan spesifik yang dituntut oleh plaintif.

Bagi Isu (c)

[63] Mahkamah ini akan menyentuh isu yang terakhir iaitu sama ada defendan keempat dan defendan kelima merupakan pembeli suci hati (*bona fide* purchaser) dan haknya tidak boleh disangkal sebagaimana yang diperuntukkan di bawah s. 340(2) Kanun Tanah Negara (Kanun itu).

Penghujahan Peguam Plaintif Yang Terpelajar

[64] Peguam plaintif yang terpelajar dalam hujahannya menyatakan plaintif tidak mengetahui adanya transaksi penjualan tanah tersebut yang melibatkan defendan keempat dan defendan kelima. Sebaliknya plaintif menyatakan wujudnya pakatan jahat (conspiracy) antara defendan kedua, defendan ketiga, defendan keempat dan defendan kelima bagi menghalang tanah tersebut daripada didaftarkan kepada plaintif.

[65] Peguam plaintif yang terpelajar juga menghujahkan defendan keempat dan defendan kelima bukannya "*bona fide* purchaser" dan hak miliknya boleh disangkal.

Penghujahan Peguam Defendan Pertama Yang Terpelajar

[66] Peguam defendan pertama yang terpelajar tidak menyentuh isu (c) ini dalam penghujahannya.

Penghujahan Peguam Defendan Kedua Dan Defendan Ketiga Yang Terpelajar

[67] Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar juga mengambil pendekatan yang sama berkaitan isu (c) ini iaitu pihaknya tidak menyentuh langsung. Peguam defendan kedua dan defendan ketiga yang terpelajar memfokuskan kepada isu (b) semata-mata kerana ianya isu utama bagi menggagalkan atau mencabar tuntutan plaintif.

Penghujahan Peguam Defendan Keempat Dan Defendan Kelima Yang Terpelajar

[68] Secara ringkasnya peguam defendan keempat dan defendan kelima menghujahkan pindah milik tanah tersebut atas defendan keempat dan defendan kelima telah dilakukan secara sah di hadapan Pentadbir Tanah dan ianya dilindungi di bawah peruntukan s. 340(1) Kanun itu. Mahkamah ini dirujuk kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v. Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 1 LNS 55; [1980] 2 MLJ 136 yang menyatakan:

> The concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it. Therefore the registration of the transfer of the said land under the National Land Code defeats all prior unregistered interests in that land unless the party who acquires the registered title has been guilty of fraud.

[69] Defendan keempat dan defendan kelima tidak mengetahui perjanjian jual beli yang dikatakan antara plaintif dan defendan pertama, defendan kedua, defendan ketiga dan Ibrahim bin Hassan.

Pendapat Mahkamah Ini

[70] Mahkamah ini berpendapat defendan keempat dan defendan kelima merupakan "immediate purchaser" kerana mereka membeli tanah tersebut daripada pemilik-pemilik berdaftar secara terus. Mahkamah ini merujuk kes *Kamarulzaman Omar & Ors v. Yakub Husin & Ors* [2014] 1 CLJ 987 di mana YA Jeffrey Tan HMP menzahirkan pandangannya seperti berikut:

> 4) Whenever a registered title or interest is sought to be set aside under s. 340 of the NLC, trial courts should first ascertain whether the title or interest under challenge is registered in the name of an immediate purchaser or a subsequent purchaser. If it is the former, the *bona fides* of the immediate purchaser will not offer a shield of indefeasibility and his title is liable to be set aside if any of the vitiating elements set out in s. 340(2) of the NLC has been made out. If it is the latter, those vitiating elements would not affect the title or interest, provided the title or interest is acquired by the subsequent purchaser in good faith and for valuable consideration. (para 41).

[71] Mahkamah ini turut merujuk kes *Tan Ying Hong v. Tan Sian San & Ors* [2010] 2 CLJ 269; [2010] 2 MLJ 1 di ms. 12, mentakrifkan dua frasa sebagaimana berikut:

> [21] In short, immediate indefeasibility means that the immediate registered title or interest of the proprietor or transferee immediately to the vitiating circumstances will be conferred statutory protection despite the existence of any vitiating circumstances. In the case of deferred indefeasibility, the indefeasibility only comes to be attached to the title or interest upon a subsequent transfer. Thus, the difference between immediate and deferred indefeasibility hinges on the effect of registration *vis-a-vis* the title or interest.

[72] Mahkamah ini berpendapat berdasarkan keterangan yang dikemukakan di mahkamah, defendan keempat dan defendan kelima merupakan "*bona fide* purchaser for value". Mahkamah ini telah menimbangkan fakta nama defendan keempat dan defendan kelima telah pun didaftarkan sebagai pemilik berdaftar dan ianya dilindungi di bawah peruntukan s. 340(1) Kanun itu.

[73] Mahkamah ini merujuk kes *Yap Ham Seow v. Fatimawati Ismail & Ors And Another Appeal* [2013] 9 CLJ 577 di mana YAA Raus Sharif HMR ada menyentuh pemakaian s. 89 Kanun itu seperti berikut:

> [38] In addressing the first issue it is pertinent to pay heed to s. 89 of the NLC which provides that:
>
> 89. Conclusiveness of registered documents of title.
>
> Every register document of title duly registered under this Chapter shall, subject to the provision of this Act, be conclusive evidence:
>
> (a) that title to the land described therein is vested in the person or body for the time being named therein as proprietor; and
>
> (b) of the conditions, restrictions in interest and other provisions subject to which the land is for the time being held by that person or body, so far as the same are required by any provision of this Act to be specified or referred to in that document.
>
> [39] From the plain reading of the aforesaid provision it is evident that:
>
> Every register document of title duly registered under this Chapter shall, subject to the provision of this Act, **be conclusive evidence**:
>
> (a) **that title to the land described therein is vested in the person or body for the time being named therein as proprietor.** (emphasis added)

[74] YAA PMR dalam penghakimannya mengupas peruntukan s. 89 Kanun itu dan merumuskan seperti berikut:

> [40] In view of the clarity of the words employed in the abovementioned provision, there is just no two ways about the interpretation to be given to this section. It is patently clear that since the register document of title

is conclusive evidence of ownership and in the present instance since the register document of title bears the name of the fourth defendant as the registered proprietor, hence it follows and becomes conclusive evidence that the fourth defendant is the registered proprietor for the time being. We derive support for this view from the Federal Court case of *Teh Bee v. K Maruthamuthu* [1977] 1 LNS 134; [1977] 2 MLJ 7 which held that:

> the fact that the register document of title was in the name of the appellant was conclusive evidence that the title to the land was vested in the appellant.

[75] Mahkamah ini juga berpendapat plaintif tidak bergantung kepada peruntukan s. 340(2)(a), (b) dan (c) Kanun itu dalam penyata tuntutan. Mahkamah ini berpuas hati hak milik defendan keempat dan defendan kelima tidak disangkal dan masih utuh dan tidak tercabar.

[76] Mahkamah ini bersetuju dan ingin berkongsi pandangan dalam kes *Musa Yusop & Satu lagi lwn. Yang Chik Mat Zain* [2014] 1 LNS 1836 di mana YA Datuk Abdul Karim B Abdul Jalil H telah merumuskan pemakaian peruntukan s. 340(2) Kanun itu sebagaimana berikut:

> 5. Saya telah mempertimbangkan dan menghalusi kertas kausa, keterangan-keterangan yang dikemukakan, lisan dan dokumentar, isu-isu yang dinyatakan serta penghujahan kedua-dua pihak. Titik permulaan resolusi isu utama tersebut ialah peruntukan s. 340 KTN terutamanya s. 340(2). Selaras dengan keputusan kes Mahkamah Persekutuan dalam *Tan Ying Hong v. Tan Sian San* [2010] 2 CLJ 269; [2010] 2 MLJ 1, undang-undang kini mantap bahawa s. 340 memberikan hak yang tidak boleh disangkal secara tertangguh (deferred in defeasibility) jika keadaan-keadaan yang digariskan dalam s. 340(2) di situ dapat dibuktikan. Prinsip-prinsip lain yang berikut harus juga diambilkira di sini iaitu:
>
> - Dalam keadaan sedemikian hak milik pemilik yang berdaftar itu boleh dicabar - rujuk *Kesarmal & Anor v. Valliappa Chettiar* [1954] 1 LNS 34; [1954] MLJ 119 (PC);
>
> - Frod dalam subseksyen itu bermakna "actual fraud, dishonesty of some sort, not what is called constructive or equitable fraud" - *Assets Co v. Mere Roidi* [1905] 1 AC 176; *Tai Lee Finance Co Sdn Bhd v. Official Assignee & Ors* [1983] CLJ Rep 387; [1983] 1 MLJ 81 (FC); *Datuk Jaginder Singh & Ors v. Tara Rajaratnam* [1983] 1 LNS 21; [1983] 2 MLJ 196 (FC); dan, *Loke Yew v. Port Swettenham Rubber Co Ltd [1913] AC 491*.

[77] Mahkamah ini berpendapat plaintif dalam penyata tuntutannya tidak bergantung kepada perkara-perkara yang dinyatakan di bawah s. 340(2)(a), (b) dan (c) Kanun itu.

[78] Setelah mahkamah ini memutuskan defendan keempat dan defendan kelima merupakan pemilik berdaftar yang sah mengikut peruntukan s. 89 dan dibaca bersama dengan s. 340(1) Kanun itu, plaintif telah mendiami atas tanah tersebut tanpa kebenaran defendan keempat dan defendan kelima.

A Mahkamah ini membenarkan tuntutan balas yang difailkan oleh defendan keempat dan defendan kelima sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan 14 penyata pembelaan dan tuntutan balas (lampiran (16)) terhadap plaintif dengan kos.

Keputusan Mahkamah Ini

B

[79] Mahkamah ini telah menolak tuntutan plaintif terhadap semua defendan dengan kos. Mahkamah ini juga membenarkan tuntutan balas oleh defendan keempat dan defendan kelima dengan kos sebagaimana di perenggan 14 penyata pembelaan dan tuntutan balas (lampiran (16)).

C Mahkamah ini memerintahkan plaintif membayar kos kepada defendan pertama sebanyak RM3,000, defendan kedua dan defendan ketiga sebanyak RM6,000 dan defendan keempat dan defendan kelima sebanyak RM10,000. Mahkamah juga memerintahkan 4% allokatur daripada jumlah kos tersebut.

D

E

F

G

H

I